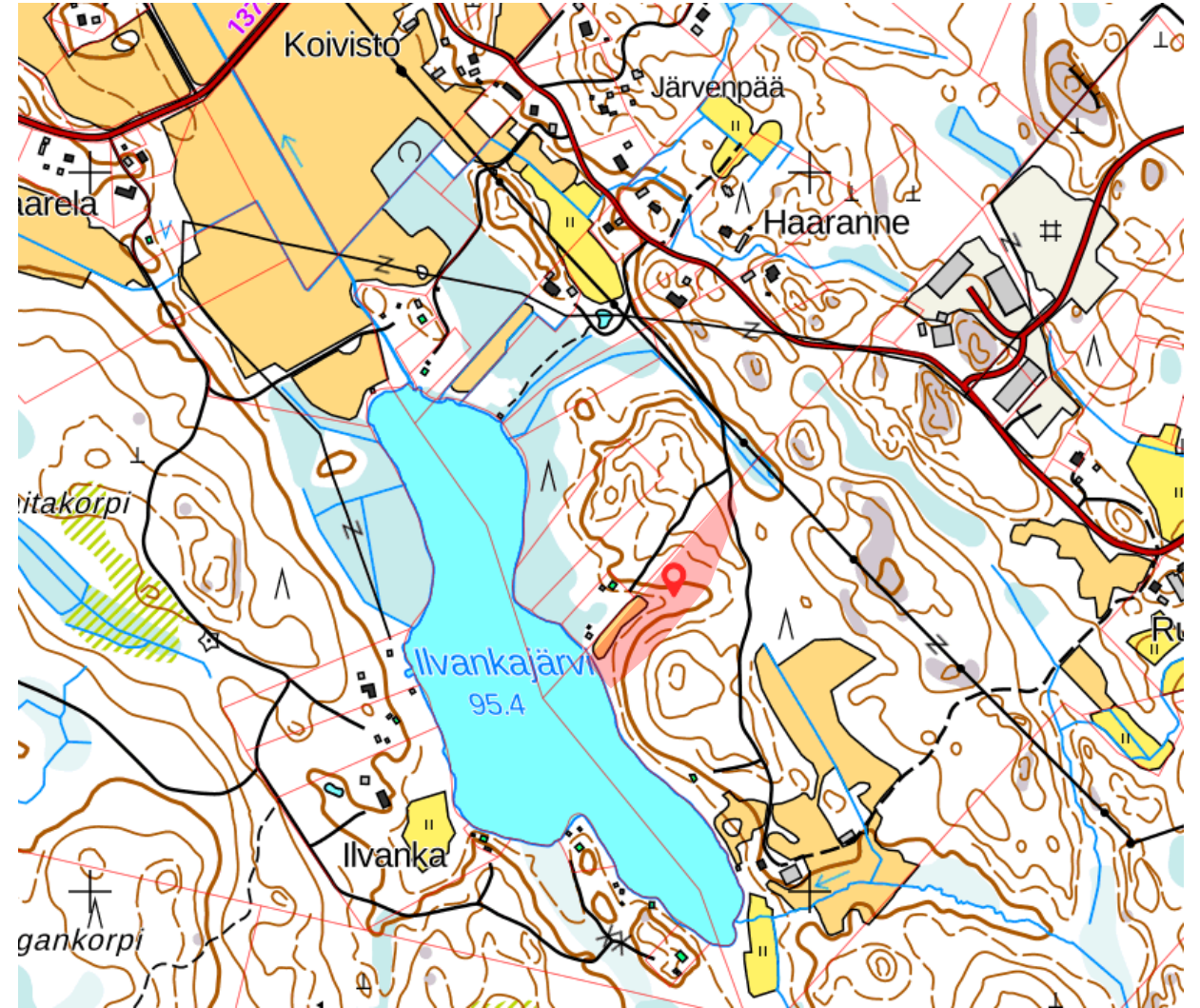


Virtasentie 45

Sijoittamis- ja poikkeamislupa,
omakotitalo, talousrakennus ja
saunamökki

Sijainti

- 418-415-1-4
- Osoite Virtasentie 45
- Kantakiinteistöllä tieoikeus, yleiseen tiehen (Lastustentie) n. 1,3 km
- Etäisyys Lastusten kouluun 1,4 km, Kanavan kouluun n. 10 km, kuntakeskukseen n. 10 km
- Lempäälän veden vesijohto ja viemäri n. 400 m etäisyydellä



Hakemus

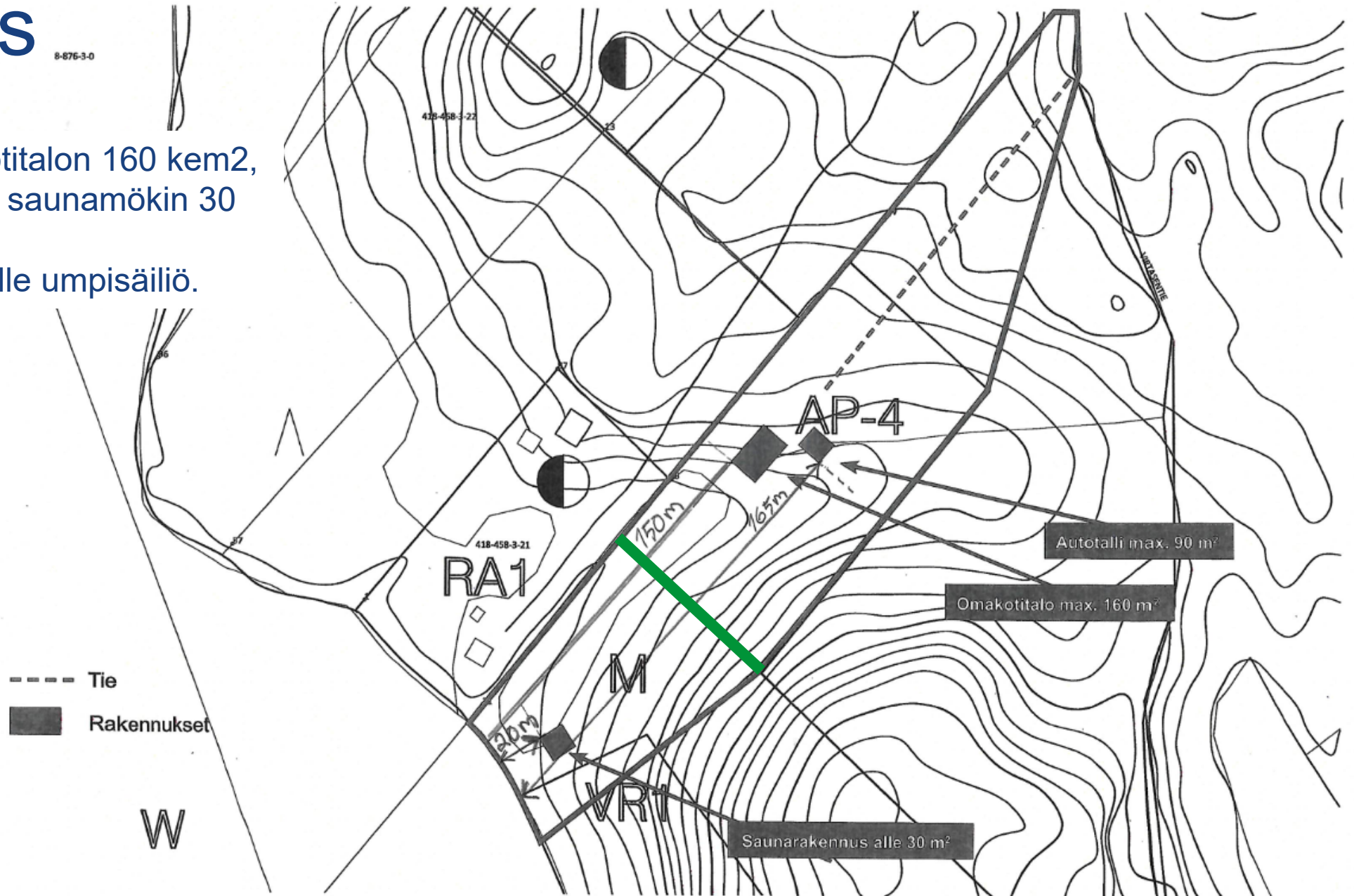
8-876-3-0

1-kerroksisen omakotitalon 160 kem2,
autotallin 90 kem2 ja saunamökin 30
kem2 rakentaminen.

Porakaivo ja jätevesille umpisäiliö.

VIRTASENTIE 44, KARTTA, RAKENNUSTEN SIJOITTELU

lohkottava määrä-ala
n. 1,3 ha



Asuinrakennus



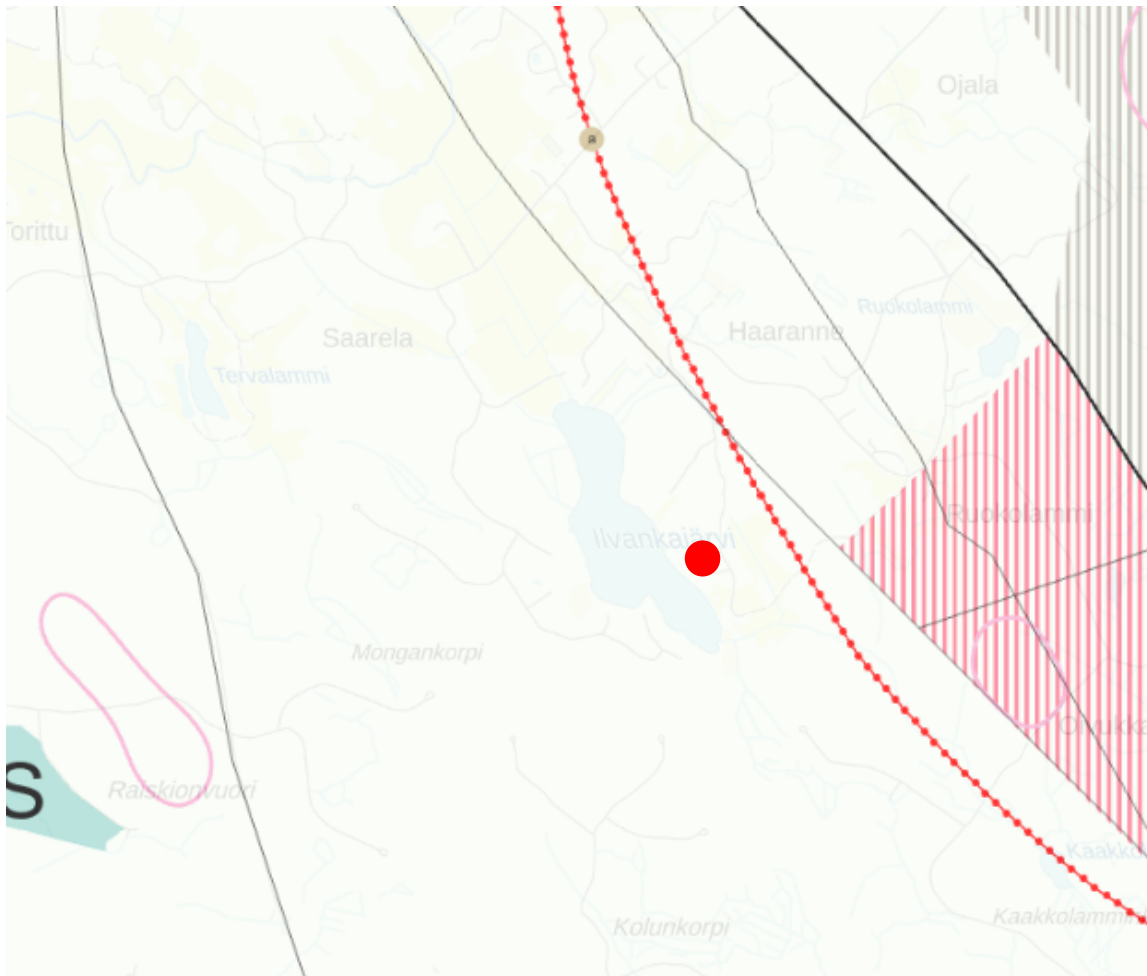
Saunarakennus



Autotalli



Kaavatilanne



Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja
vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia
- Maaseutualue

Kaavatilanne



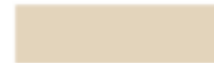
Strateginen yleiskaava (2021)



Kylähelmet (kartta 1)

Perinteisissä lempääläisissä kylissä on jatkossakin tilaa hengittää ja tehdä töitä. Vetovoimatekijöitä ovat luonto, tila, maaseutumainen asuminen ja miljö, yhteisöllisyys sekä mahdollisuus virkistyksen ja elinkeinojen kehittämiseen.

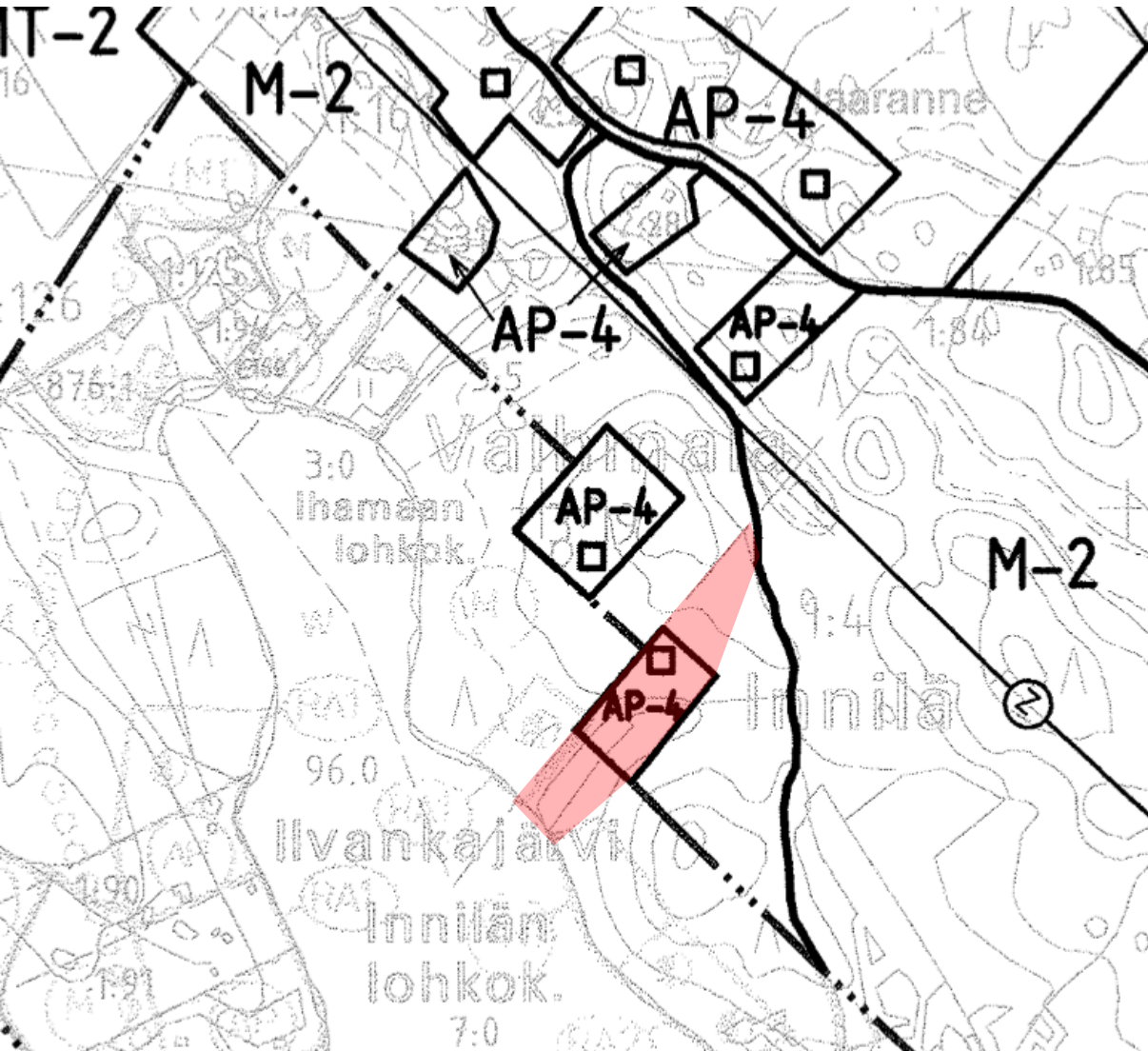
Kunkin kylän ominaispiirteiden säilymistä ja elinvoimaisuutta tuetaan mahdollistamalla harkittu lisärakentaminen painottaen kyläkeskusten lähialueita. Uudisrakentaminen alueella on suunniteltava huolellisesti maalaismaisemia ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen.



Tuotantotoiminnan yritysalue (kartta 1)

Aluetta kehitetään tehokkaana yritys- ja tuotantotoiminnan alueina. Alueelle voi sijoittua yritys-, teollisuus- ja tuotantotoimintoja sekä logistisia toimintoja ja palveluja sekä kiertotalouden toimintoja. Nämä voivat aiheuttaa raskaasta liikennettä, melua, tärinää ja päästöjä. Alueella voidaan luoda myös edellytyksiä uusiutuvan energian tuotantoon.

Kaavatilanne



Lastusten osayleiskaava (2001):

AP-4

Pientalovaltainen asuntoalue. Merkinnällä on osoitettu sellaiset asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla pääosa rakennettavasta asuntokerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Rakentamismääräykset: Rakentamispaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Milloin rakentamisella ei vaikeuteta vastaista maankäyttöä, rakennuslautakunta voi erityisestä syystä hankittuaan rakennuslupahakemuksesta kunnanhallituksen lausunnon, sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle. Rakennusten tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Suositus: Rakennuspaikan myyjä osoittaa veden. Vedenhankinta ja jäteveden käsittely tulee järjestää mahdollisuuksien mukaan yhteisesti. Tarvittaessa jätevedet tulee sallia imeytettäväksi kantatilan alueelle.



Uusi rakennuspaikka

Kaavatilanne

Rantaosayleiskaava (1994):



M

MAA- JA METSATALOUSVALTAINEN ALUE

Rakentamismääräys:

Alueelle on sallittua maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen sekä rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus. Muuta kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ei saa sijoittaa 150 metriä lähemmäksi rantaviivasta.

VR1

RETKEILY- JA ULKOILUALUE: UIMA- JA VENEPAIKKA

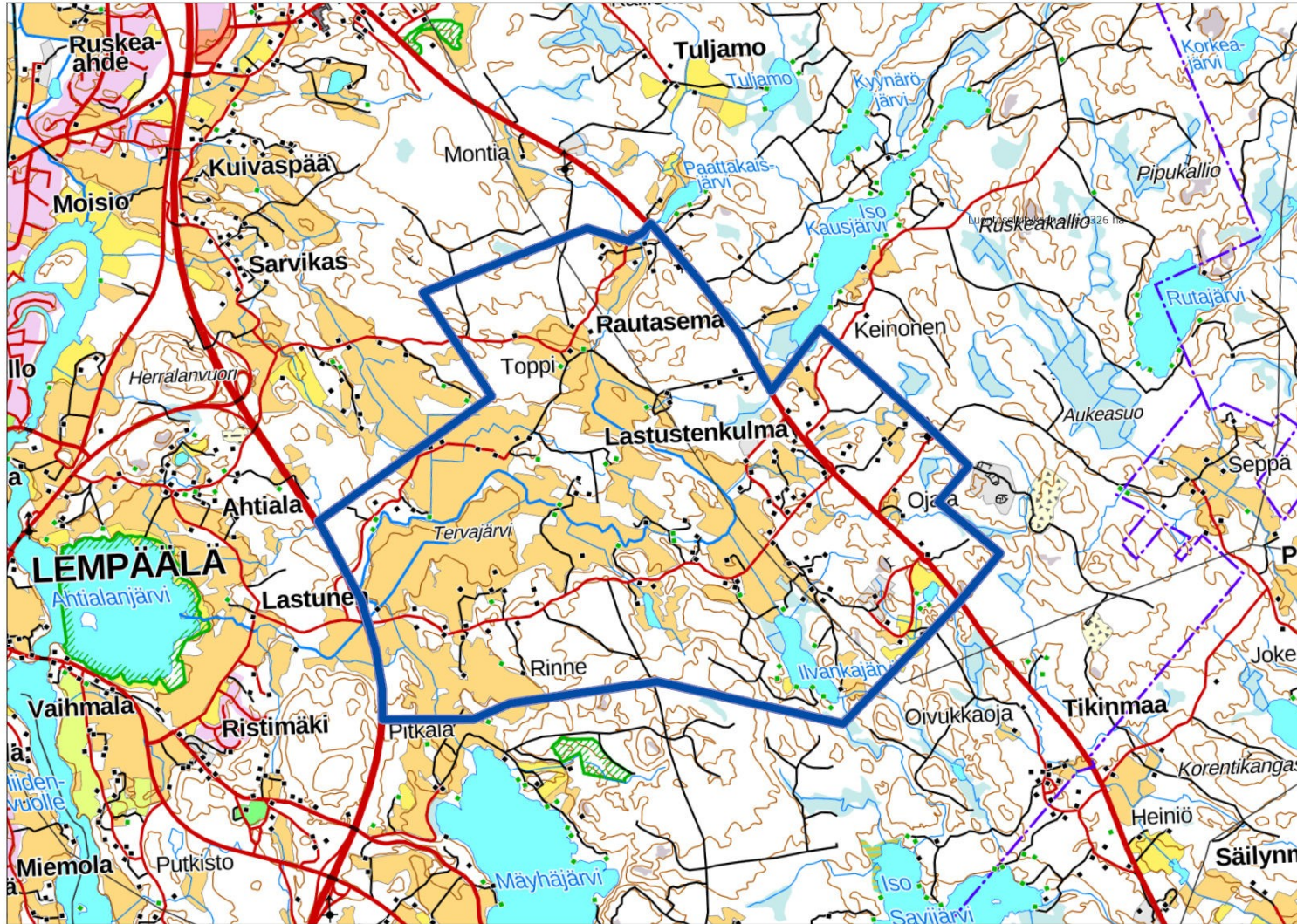
Merkinnällä on osoitettu yleiseen käyttöön tarkoitettut uima- ja venepaikat.

Rakentamismääräys:

Alueelle saa rakentaa pieniä ulkoiluun liittyviä rakennuksia kuten venevajoja, keittokatoksia sekä vene- ja uimarannan rakennelmia.

Rakennustoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristää.

Kaavatilanne



Alueella on vireillä Lastusten osayleiskaavoitus.

Lastusissa osayleiskaavan tavoitteena on erityisesti ohjata Lastusissa tapahtuvaa pientalorakentamista niin, että tuleva rakentaminen voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ja kestävän yhdyskuntarakenteen mukaisesti kunnan ja alueiden tarpeita tukevalla tavalla.

Lausunnot

Ympäristönsuojelu:

- **Rakennuspaikan lähiympäristöön sijoittuu havaintoja EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-oravasta ja pohjanlepakosta.** Vaikka rakennuspaikalta ei ole tiedossa lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, rantavyöhykkeet ja niitä reunustavat puustoiset alueet voivat toimia osana lajien elinympäristöä, liikkumisreittejä ja saalistusalueita. **Mikäli poikkeaminen myönnetään, tulee hankkeen osalta varmistaa, ettei rakentaminen, puuston käsittely, valaistus tai muu rannan käyttö heikennä suojeltujen lajien elinympäristöjä tai niihin liittyviä ekologisia yhteyksiä.**
- Hakemuksen mukaan asuinrakennuksen ja autotallin osalta talousvesi tulisi rakennettavasta porakaivosta ja jätevedet kerättäisiin määrä väliajoin tyhjennettävään umpisäiliöön. Saunamökillä tulisi olemaan kuivakäymälä ja pesujätevedet imeytettäisiin maaperään.
- Kiinteistö/rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostojen läheisyydessä eikä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Lempäälän kunnan alueella on huomionarvoista mm. arseenin ja radonin yleinen esiintyminen porakaivovesissä.
- Talousveden laatua voi olla tarve parantaa veden käsittelyllä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.
- Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn osalta on noudatettava mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014), ns. hajajätevesiasetuksessa (157/2017) ja Lempäälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään mm. puhdistusvaatimuksista, suojaetäisyyksistä, suunnittelusta sekä käytöstä ja huollosta. Jätevesijärjestelmän vaatimusten mukaisuus tarkastellaan tarkemmin rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Lempäälän vesi

- Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden ulkopuolella. Vesijohto ja viemäri sijaitsevat Salomaantien ja Virtasantien risteyksessä noin 500m päässä. Vesihuoltolaitoksella ei ole suunnitelmia runkoverkoston laajentamiseksi Virtasentielle, joten mahdollinen liittyminen runkolinjaan asti olisi kokonaisuudessaan liittyjän vastuulla.

Naapurinkuuleminen

Yksi naapuri jätti huomautuksen:

Vastustan haettua poikkeamislupaa seuraavin perustein:

Alueen kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousalueella, jolle ei ole osoitettu rantarakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeus muuttaisi alueen käyttötarkoitusta ja aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle sekä lisäksi rakentamispainetta pienellä järvellä.

Maisemavaikutukset

Kyseessä on pieni järvi, jonka ranta-alue on maisemallisesti herkkä ja jossa yksittäisenkin rakennuksen vaikutus maisemaan korostuu. Rakennus sijoittuisi lähelle rantaa ja näkyisi laajasti vesialueelle. Rantaan muodostuisi rakennusten ketju, sillä saunarakennusten välinen etäisyys olisi arviolta vain noin 15 metriä. Tämä muuttaisi merkittävästi rannan nykyistä väljää ja luonnonmukaista ilmettä. Pienellä järvellä tällainen muutos ei ole vähäinen, vaan kokonaisvaikutuksiltaan selvästi merkittävä.

Ympäristö- ja luontoarvot

Alue on tähän asti ollut metsäinen ja rakentamaton. Uusi rakennus ja siihen liittyvä käyttö lisääisivät ihmistoimintaa, melua ja kulutusta ranta-alueella, mikä heikentäisi alueen luonnonrauhaa ja virkistysarvoa.

Mittakaava ja vaikutusten merkittävyys

Suunniteltu noin 30 m² suuruinen saunarakennus ei ole vähäinen rakennus rantatontille, jonka rantaviiva on arviolta noin 30 metriä. Rakennuksen koko ja sijoittuminen korostavat sen maisemallista vaikutusta. Rakentaminen muuttaisi pysyvästi ranta-alueen nykyistä luonnonmukaista ja rauhallista luonnetta.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Poikkeamispäätöksissä on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli poikkeaminen myönnetään tässä tilanteessa, syntyy perusteltu odotus vastaavien poikkeamisten myöntämisestä myös muille saman järven ranta-alueille.

Tämä lisäisi rakentamispainetta pienellä järvellä ja johtaisi vähitellen rantarakentamisen tiivistymiseen. Tällainen kehitys olisi vastoin kaavan tarkoitusta.

Kokonaisarvio

Poikkeamisen edellytyksenä on, ettei hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tässä tapauksessa:

- kyse on uuden rantarakennuksen sijoittamisesta alueelle, jolle ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta,
- rakentaminen sijoittuisi pienelle järvelle, jossa vaikutukset korostuvat,
- rantaviiva on lyhyt ja rakennusten välinen etäisyys pieni,
- rakennus sijoittuisi lähelle rantaa ja näkyisi laajasti vesialueelle.

Kokonaisuutena arvioiden hanke ei ole vaikutuksiltaan vähäinen.

Edellä esitetyin perustein katson, että poikkeamislupa aiheuttaisi haittaa alueen käytön järjestämiselle sekä merkittävän muutoksen ranta-alueen maisemaan, eikä kyseessä ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämästä vähäisestä poikkeamisesta. Katson, ettei poikkeamislupaa tule myöntää.

Rakentamislaki 45 § (omakotitalo ja autotalli)

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- ✓ 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- ✓ 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- ✓ 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain [\(864/2014\) 158 §:ssä](#) tarkoitetulle lentoesteluvalle;
- ✓ 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- ✓ 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- ✓ 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- ✓ 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- ✓ 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- ✓ 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- ✓ 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Rakentamislaki 46 § (omakotitalo ja autotalli)



Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- ✓ 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- ✓ 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- ✓ 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Rakentamislaki 57 § (saunamökki, poikkeaminen)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

-  1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
-  2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösesitys

- Yhdyskuntalautakunta **hylkää poikkeamishakemuksen saunamökin rakentamiseksi.**
- Yhdyskuntalautakunta **myöntää sijoittamisluvan omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi seuraavin ehdoin:**
- **Rakennuspaikka rajautuu rannan suunnasta yleiskaavan mukaiselle AP-4-alueelle.** Rakennuspaikka tulee erottaa omaksi kiinteistöksi lohkomisella. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 5000 m².
- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 160 kem² omakotitalon, jonka kerrosluku on 1. Kerrosalaan laskettavaa tilaa saa sijoittaa parvelle tai ullakolle. Lisäksi saa rakentaa 90 kem² autotallin sekä muita talousrakennuksia siten, että rakentamisen enimmäismäärä ei ylitä 10 % rakennuspaikan koosta tai enintään 500 kem².
- Kiinteistön omistajan vastuulla on huolehtia siitä, että kiinteistöllä on riittävästi laatuvaatimukset täyttävää talousvettä käytettävissä. Kaivoa on huollettava säännöllisesti ja seurattava vesinäyttein, että kaivovesi täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset. Mahdollinen liittyminen Lempäälän Veden runkolinjaan olisi kokonaisuudessaan liittyjän vastuulla.
- Jätevesien käsittely tulee järjestää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon mukaisesti.
- Rakentamisluvassa saa tehdä lupaehtojen antamissa rajoissa pieniä, tarkentuvaan suunnitteluun perustuvia muutoksia esim. rakennusten sijoittumiseen ja ulkonäköön.

Arviointitaulukko – ehdollinen

Päätöksenteon tueksi – ei juridinen dokumentti

Arviointiperuste	Puoltaa	Kieltää
Sijoittamisen edellytykset (RakL 45§ ja 46§), poikkeamisen edellytykset (RakL 57 §)	<ul style="list-style-type: none">+ Asuinrakennus ja autotalli sijaitsevat voimassa olevan kaavan mukaisella rakennettavaksi tarkoitettavalla alueella+ Ei haittaa vireillä olevaa yleiskaavoitusta, koska hakemuksen mukaiselle alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa uutta maankäyttöä tai esimerkiksi suunnitteluvaraa tarvitsevia uusia liikenneyhteyksiä.	<ul style="list-style-type: none">- Saunamökki ei sijaitse pihapiirissä ja rantaosayleiskaavassa aluetta ei ole tarkoitettu rakentamiseen.- Lähiympäristöön sijoittuu havaintoja EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-oravasta ja pohjanlepakosta. Rakentaminen, puuston käsittely, valaistus tai muu rannan käyttö ei saa heikentää suojeltujen lajien elinympäristöjä tai niihin liittyviä ekologisia yhteyksiä.
Kunnan strategia ja hajarakentamisen periaatteet	<ul style="list-style-type: none">+ Kyläkoulun vaikutuspiirissä	<ul style="list-style-type: none">- Ei liity vesi- ja viemäriverkoston
Yhdenvertaisuus	<ul style="list-style-type: none">+ AP-alue on kaavan mukainen rakennuspaikka	<ul style="list-style-type: none">- Rannan rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti on ratkaistu kaavassa. Poikkeaminen ei ole maanomistajien kannalta tasapuolista.